



Reykjavík, 7. október 2025
USK25050272

Ægisíða 102 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Trípólí ehf., dags. 16. maí 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóðina nr. 102 við Ægisíðu. Í tillögunni sem lögð er til felst uppbygging íbúðar- og þjónustuhúsnæðis á lóð, samkvæmt uppdr. Trípólí ehf., dags. 1. maí 2025.



AR 2040



Afstöðumynd með fyrirspurn



Loftmynd (ágúst 2024)

Skipulag í gildi

Aðalskipulag:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði VP29 og er einnig skilgreind sem nærþjónustukjarni.

Um verslunar- og þjónustusvæði segir m.a. í aðalskipulagi:

Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu.

Í aðalskipulaginu eru skilgreindar sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19.5.



Reykjavík



Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar og eðli þeirrar starfsemi sem fer fram. Þar sem íbúðarbyggð er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum skal taka mið af ákvæðum sem koma fram í köflum 3.6.1.–3.6.3.

Um nærþjónustukjarna segir ennfreður:

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá kafla 19.3). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.

Deiliskipulag / Hverfisskipulag:

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Umsögn

Í fyrirspurnarerindi eru lagðar fram tvær tillögur til samanburðar; Nálgun A og Nálgun B. Munurinn felst fyrst og fremst í hæð þakkanta og ásýnd/umfangi bygginga frá götu/við jaðra reitsins. Skipulagsfulltrúi telur að halda beri áfram með Nálgun A þar sem mælikvarði bygginganna og hlutföll þeirra í götumyndinni virka meira sannfærandi.



Nálgun A (vinstri) og Nálgun B (hægri)

Sérstaklega vel þarf að huga að því með byggingarreitum, hæðamörkum og skilmálum að grenndaráhrif verði sem minnst á nærliggjandi íbúðarhús. Tillagan leggur upp með að halda í meirihluta þeirra trjáa sem afmarka lóðina og skipulagsfulltrúi leggur áherslu á þetta þannig að ásýnd breytist sem minnst, ekki síst frá íbúðarlóðum meðfram Hofsvallagötu.

Fyrirspurnarerindi fylgja greiningar á sólarstundum, skuggavarpi og dvalarsvæðum, ásamt mörgum þrívíddarmyndum, sem skýra tillöguna vel.

Nýrri þrívíddarmyndir virðast ekki gera ráð fyrir sama efnisvali á útveggjum og í upphaflegri tillögu en skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að ásýnd húsa verði sem líkust upphaflegri tillögu, sbr. myndir í upphafi og lok fyrirspurnarpakkans.



Reykjavík



Nálgun A gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli 0,9; samtals 38 íbúðir auk 165 m² atvinnurýmis í hluta núverandi byggingar. Þar sem lóðin er verslunar- og þjónustulóð, auk þess að vera skilgreind sem nærþjónustukjarni, þarf að endurskoða hlutfall íbúða og starfsemi á reitnum og auka hlutfall starfsemi, þannig að tillagan samræmist betur ákvæðum aðalskipulags um landnotkun. Skipulagsfulltrúi telur lágmark að stærð húsnæðis sem nýtt er sem starfsemi minnki ekki frá því sem er í dag. Skipulagsfulltrúi telur eðlilegast að mæta þessu með því að starfsemi (atvinnuhúsnæði/verslun/nærþjónusta) verði í *allri* núverandi byggingunni á lóðinni en ekki aðeins hluta hennar. Umsækjanda er auk þess frjálst að leggja til frekari starfsemi á öðrum stöðum á lóðinni einnig.

Í fyrirspurnarerindi eru settar fram fjöldatölur fyrir bílastæði á lóðinni. Í deiliskipulagsferlinu framundan verður nauðsynlegt að vinna samgöngumat fyrir reitinn og þannig finna betur fjölda bíla- og hjólastæða fyrir verkefnið.

Skipulagsfulltrúi vekur athygli á því að endurhönnun götunnar (Ægisíðu) stendur yfir hjá samgöngudeild og nauðsynlegt verður að skoða vel samræmi hennar við tillöguna í skipulagsferlinu.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi vinni umsókn um nýtt deiliskipulag fyrir lóðina, á eigin kostnað, í samræmi við Nálgun A að teknu tilliti til þeirra atriða sem fram koma í umsögn.

Þegar/ef umsókn um nýtt deiliskipulag er send inn hefst ferlið á að unnin verður skipulagslýsing fyrir verkefnið sem kynnt verður fyrir almenningi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík